

**2022 DU 18** Site 1 à 9 avenue du Président Kennedy – Pont de Grenelle (16e) - Déclassement du domaine public et abrogation d'alignement - Signature d'une promesse de bail à construction, de l'acte de bail et d'un marché de travaux accessoire avec la société SOGARIS - Mise à disposition anticipée.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Le site du parking du Pont de Grenelle bénéficie d'une situation exceptionnelle au pied de la Maison de la Radio et en belvédère sur la Seine. Cet ensemble foncier de 6 500 m<sup>2</sup> est constitué de deux niveaux de parking en infrastructure au niveau de la Voie Georges Pompidou (quai bas) dont le toit constitue une esplanade au niveau de l'avenue du Président Kennedy (quai haut).

Le site a été anciennement exploité par :

- un parc de stationnement concédé jusqu'en avril 2019 à la société SAGS ;
- deux stations-service, concédées à la société ENI jusqu'en avril 2017.

Ce site, proposé à l'appel à Projets « Réinventer la Seine » fin 2016, a fait l'objet d'une consultation auprès d'opérateurs et d'investisseurs et en juin 2017 le jury a retenu le projet « En Seine », porté par un groupement dont SOGARIS était mandataire. Le projet proposait une programmation innovante comprenant une station-service des énergies décarbonées, une plateforme logistique fluviale et urbaine, ainsi qu'un pôle d'enseignement supérieur (7 500 m<sup>2</sup> construits au-dessus de la plateforme logistique en infrastructure) porté par le promoteur PRD.

Au cours de l'année 2018, la Maison de la Radio a fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques qui a remis en cause la volumétrie du projet lauréat, obérant ainsi la réalisation du pôle d'enseignement.

La Ville a donc fait savoir au lauréat en mars 2020 qu'elle devait mettre fin à la procédure, mais qu'elle souhaitait poursuivre les réflexions engagées sur l'évolution de ce site en approfondissant les orientations proposées par SOGARIS (installation d'une station-service multi-énergies propres et développement d'un projet de logistique urbaine et fluviale), tout en intégrant la réalisation d'un espace public prenant la forme d'une esplanade ouverte en belvédère, susceptible d'accueillir un aménagement paysager et un lieu d'animation accessible, en balcon sur la Seine.

Le nouveau projet développé par SOGARIS répond aux attentes exprimées par les différentes parties prenantes de ce site emblématique : compatible avec la protection de la Maison de la Radio au titre des monuments historiques, il est cohérent avec les orientations du Livre Blanc pour le site de la Seine à Paris élaboré en 2019 dans le cadre de l'Atelier Seine.

Il vous est donc proposé de délibérer afin de valider ce nouveau projet et les modalités opérationnelles de sa réalisation décrites ci-après.

### Origine de propriété

L'ensemble foncier situé 1 à 9 avenue du Président Kennedy, 4 rue Maurice Bourdet – à Paris (16ème), d'une superficie de 6 647 m<sup>2</sup> cadastrée, est divisé en 2 parcelles distinctes, telles que représentées sur le plan annexé à la présente délibération :

- La parcelle CC 06 d'une superficie de 3 552 m<sup>2</sup> : la Ville de Paris en est propriétaire par suite de l'acquisition qu'elle en a faite auprès de la société « Établissements Nozal » aux termes d'un acte reçu par Maître Yves BONNEL, notaire à Paris, le 22 novembre 1962.
- La parcelle CC 05 d'une superficie de 3 095 m<sup>2</sup> : la Ville de Paris en est propriétaire par suite de l'acquisition qu'elle en a faite auprès de l'État aux termes d'un acte reçu par l'Étude « 14 Pyramides » notaire à Paris, le 11 septembre 2020.

La Ville a donc, depuis septembre 2020, la maîtrise foncière complète du site.

### Contraintes et procédures particulières

Au PLU en vigueur, l'ensemble immobilier se situe en zone Urbaine Générale (UG) dans sa partie sud/Ouest, propriété originelle de la Ville de Paris, et en zone Urbaine Verte (UV) dans sa partie Nord/Est, ancienne propriété de l'État rachetée par la Ville en 2020.

Au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), l'ensemble immobilier est principalement situé en zone bleu foncé avec une emprise au niveau de la voie sur berges située en zone rouge (zone d'écoulement principal du fleuve en période de crue).

Dans la partie du site en zone bleu foncé du PPRI et eu égard à l'occupation actuelle du site, l'application cumulée des dispositions du PPRI et du PLU exclut les destinations de commerces, les logements, les hôtels et les bureaux.

En outre, en application de l'article III, C, 7 du règlement du PPRI, dès lors qu'elles sont directement liées aux fleuves, les activités autorisées dans la zone rouge du PPRI et en particulier les activités permettant l'animation touristique des berges et du fleuve, peuvent être autorisées soit dans les locaux existants, soit en période à moindre risque de crue, de manière temporaire, démontable ou mobile.

Dans la partie en zone UG du PLU ne sont autorisés que les équipements publics, semi-publics ou privés à caractère social, éducatif, culturel ou sportif sous les conditions définies par le règlement du PPRI, mais de fait l'arrêté de protection au titre des Monuments Historiques de la Maison de la Radio en date du 26 mars 2018 – et particulièrement le considérant sur sa visibilité depuis la Seine - obère toute construction sur les deux-tiers Ouest du site.

Dans la partie intégrée à la zone UV du PLU à l'Est du site, seuls les équipements à caractère culturel et sportif peuvent être autorisés, ainsi que la modernisation-reconstruction d'installations existantes.

### Déclassement du domaine public et abrogation de l'alignement

Le site fait partie du domaine public et il a été grevé d'un alignement par arrêté préfectoral du 29 mai 1970 issu d'un ancien projet d'élargissement de l'avenue du Président Kennedy, abandonné au profit de la réalisation de la voie Georges Pompidou.

Préalablement à la vente à la Ville, l'État avait déclassé sa parcelle par arrêté du 3 mai 2019.

Sur arrêté du 17 juillet 2019, la Ville de Paris a procédé à une enquête publique du 10 au 24 septembre 2019 inclus dont les conclusions, rendues le 14 octobre 2019, ont été favorables au projet d'abrogation de l'alignement et de déclassement du domaine public notamment routier des parcelles concernées.

Par attestation du 31 juillet 2020, les services de la Ville ont constaté que le site est désaffecté de toute activité et fermé au public depuis avril 2019.

Il vous est donc proposé par la présente délibération de procéder au déclassement de l'ensemble du site du domaine public routier, de déclasser du domaine public les volumes à bailer à la société SOGARIS et d'abroger l'arrêté d'alignement devenu sans objet.

Les volumes correspondant à l'esplanade devant accueillir l'aménagement paysager et le pavillon d'animation et leur structure demeureront dans le domaine public.

### Présentation du programme et de l'offre de la société SOGARIS

Le projet de la société SOGARIS propose une mutation du site vers les transports décarbonés et la logistique durable.

Le projet comprend ainsi deux entités entièrement axées sur la transition énergétique :

- une station multi-énergies et multimodale offrant 3 carburants décarbonés : hydrogène, biométhane/bioGNV et recharge électrique ;
- une plateforme de logistique urbaine fluviale mise en réseau avec des sites logistiques franciliens.

Ce projet entend innover en tant que démonstrateur de résilience urbaine et des énergies d'avenir, mobilisant le fleuve :

- le site retrouvera son usage originel (un port de marchandises sur la Seine) et développera un dispositif de logistique urbaine fluviale inédit et vertueux. Port urbain du dernier kilomètre, les marchandises seront distribuées dans les arrondissements voisins par des Véhicules Utilitaires Légers (VUL) propres ou triporteurs ;
- la station-service de l'avenue Kennedy (en achèvement de dépollution) sera transformée en « station multi-énergies propres » avec des carburants décarbonés.

La Ville souhaitant conserver la maîtrise foncière de ce site emblématique sur le long terme, il est proposé d'accorder à SOGARIS, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, un bail à construction (BAC) sur une durée de 50 ans pour la mise en œuvre de son projet.

Sur la base de la valeur vénale du site estimée par le Service Local du Domaine à 5 M€ en septembre 2020, des ajustements de programme, des recettes et des travaux établis à partir de l'esquisse réalisée en 2021, SOGARIS a formulé la proposition suivante :

- Loyer annuel 90 000 € ;
- Durée : 50 ans ;
- Indexation : 1,80% ILAT.

Cette proposition est basée sur les prévisions financières suivantes :

- Valeur locative prévisionnelle annuelle de 1 020 120 €, calculée sur la base du programme et des loyers annuels suivants :

|                                 |                      |                      |           |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| R-2 Stationnement               | 60 €/m <sup>2</sup>  | 3 796 m <sup>2</sup> | 227 760 € |
| R-1 Logistique                  | 180 €/m <sup>2</sup> | 3 655 m <sup>2</sup> | 657 900 € |
| Pavillon Logistique (quai Poids | 200 €/m <sup>2</sup> | 298 m <sup>2</sup>   | 59 600 €  |

|                                     |                      |                      |          |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------|
| Lourds)                             |                      |                      |          |
| Pavillon logistique (bureaux)       | 250 €/m <sup>2</sup> | 88 m <sup>2</sup>    | 22 000 € |
| Station services (hors circulation) | 60 €/m <sup>2</sup>  | 881 m <sup>2</sup>   | 52 860 € |
| Aménagement Quai bas                | 0 €/m <sup>2</sup>   | 1 198 m <sup>2</sup> | 0 €      |

- Coût des travaux HT : 5 420 000 € ;
- Prix de revient : 14 388 895 €.

Par avis du 14 janvier 2022, le Service Local du Domaine a considéré que d'après le cadre spécifique de cette offre, le montant de la redevance annuelle envisagée dans le cadre du bail à construction était acceptable.

Par avis du 15 décembre 2021, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable à la conclusion d'un bail à construction avec SOGARIS aux conditions proposées.

Il vous est donc proposé de valider les conditions financières de la signature de la promesse puis du contrat de bail à construction, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé, avec la société SOGARIS.

#### Le programme de l'aménagement paysager de la Ville de Paris

L'esplanade Ouest, correspondant à l'ancien parking en surface au droit du Pont de Grenelle, en belvédère sur la Seine, n'est ni constructible, ni nécessaire à la réalisation du programme de SOGARIS.

Considérant d'une part la demande des services culturels de l'État que le projet n'altère pas l'intégrité du site et d'autre part, l'imbrication des volumes et de la structure, la Ville de Paris a demandé à SOGARIS de mener une étude globale et cohérente sur le site, en complétant sa programmation par un aménagement paysager de l'esplanade Kennedy intégrant un pavillon d'animation/restauration et une liaison piétonne entre l'avenue Kennedy et le quai bas de la voie Georges Pompidou.

Une part des travaux de la Ville de Paris est imbriquée et indissociable des travaux à mener par SOGARIS dans la mise en œuvre de son projet (notamment structure, étanchéité, réseaux). Par conséquent, ces travaux de la Ville seront réalisés en Maitrise d'Ouvrage confiée à SOGARIS par le biais d'un contrat de travaux accessoire indissociable de la signature du bail.

Les travaux de la Ville de Paris en superstructure (notamment aménagements paysagers et clos couvert du pavillon d'animation/restauration) seront réalisés en Maitrise d'Ouvrage Ville avec le recours à la Maitrise d'Œuvre désignée par SOGARIS, qui a réalisé une esquisse d'ensemble.

La dépense prévisionnelle budgétaire toutes dépenses confondues pour la réalisation du programme de la Ville, comprenant les confortements et les réseaux nécessaires, les 4 300 m<sup>2</sup> d'aménagement paysager de l'esplanade, la liaison piétonne entre les quais hauts et bas, et la réalisation du clos-couvert du pavillon d'animation/restauration s'élève à 6 Millions d'Euros (6 M€) à inscrire sur les budgets de dépenses d'investissement des années 2023 et suivantes.

Pour les travaux imbriqués et indissociables (notamment structure, étanchéité, réseaux), il vous est proposé d'autoriser le principe de la signature d'un contrat de travaux accessoire à la signature du bail à construction avec la société SOGARIS, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé, pour un montant maximum de 2,5 M€ Toutes Dépenses Confondues.

Dans la limite des 6 M€ d'inscription budgétaire, la répartition exacte des travaux entre ceux réalisés par la société SOGARIS pour le compte de la Ville de Paris dans le cadre de ce contrat accessoire, et les autres travaux, sera établie en phase d'avant-projet.

Il est joint à la présente délibération un projet de principe d'Etat Descriptif de Division en Volumes, établi par le cabinet de géomètre-expert Matthias KULKER ci-annexé, qui servira à la délimitation des volumes destinés à accueillir les programmes portés par SOGARIS et ceux demeurant à la Ville.

### Bilan financier de l'opération pour la Ville

Sur le plan financier, cette opération sera in fine bénéficiaire pour la Ville.

En effet, en complément des loyers du bail à construction qui seront perçus par la Ville et qui permettront d'atteindre la valeur vénale de 5 M€, viendront s'ajouter les recettes liées à l'exploitation du pavillon d'animation/restauration qui sera mis en concession par la DFA à compter de 2026, la redevance prévisionnelle générée sur la durée du contrat de concession faisant plus que compenser l'investissement consenti par la collectivité.

### Mise à disposition anticipée

Afin de permettre à SOGARIS de réaliser d'une part une préfiguration de la plateforme logistique et d'autre part une animation transitoire de l'esplanade Ouest en lien avec la Maison de la Radio, il est proposé de consentir une mise à disposition anticipée du site à SOGARIS et ce jusqu'à la signature du bail.

Cette mise à disposition, d'une durée prévisionnelle de 12 à 24 mois, sera actée :

- sur le domaine privé : par un prêt à usage consenti à titre gratuit pour les activités de logistique, en considération des frais à engager par la société SOGARIS pour le gardiennage, l'entretien et la maintenance du site,
- sur le domaine public : par une convention d'occupation du domaine public (CODP), consentie à titre onéreux pour l'animation de l'esplanade, selon une redevance à déterminer lorsque le programme d'animation en partenariat avec la Maison de la Radio sera défini.

Il vous est donc proposé d'autoriser la signature d'un prêt à usage et d'une convention d'occupation du domaine public (CODP) avec la Société SOGARIS en vue de la mise à disposition anticipée des emprises nécessaires à la réalisation du projet et de sa préfiguration.

### Calendrier

Le calendrier prévisionnel de la mise en œuvre de cette cession de droits réels est le suivant :

- Mars 2022 : délibération du Conseil de Paris ;
- Mi 2022 : signature de la promesse de bail à construction (BAC)
- 1er trimestre 2023 : dépôt des demandes d'autorisations nécessaires
- 4ème trimestre 2023 : caractère définitif des autorisations d'urbanisme ;
- 1er trimestre 2024: signature du bail à construction et du contrat de travaux accessoire ; démarrage des travaux en tenant compte des contraintes d'usage de l'esplanade pendant les Jeux Olympiques;
- À partir de 2025 : livraison des travaux.

Dans ce contexte, j'ai l'honneur de vous proposer :

- de prononcer le déclassement des parcelles désignées 16-CC 05 et 16-CC 06, propriété de la Ville, du domaine public routier, et de prononcer le déclassement du domaine public des volumes à bailer à la société SOGARIS, nécessaires à la réalisation du projet sur la base du projet de principe d'état

- descriptif de division en volumes (EDDV) établi par le cabinet de Matthias KULKER géomètre-expert et annexé à la présente délibération ;
- d'abroger l'arrêté d'alignement devenu sans objet ;
  - de valider la programmation proposée pour ce site ainsi que les modalités opérationnelles de sa réalisation ;
  - d'approuver le projet de principe de la division en volumes de l'ensemble immobilier sur la base du projet d'état descriptif de division en volumes (EDDV) établi par le cabinet de Matthias KULKER géomètre-expert et annexé à la présente délibération,
  - d'autoriser la signature de la division en volumes sus visée, et la constitution de toutes servitudes nécessaires, notamment dans le cadre de l'EDDV, à la réalisation des opérations liées à la programmation du site ;
  - d'autoriser la signature d'une promesse de bail à construction avec la société SOGARIS, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé ; sous conditions suspensives d'autorisations d'urbanisme purgées de tout recours ;
  - d'autoriser la signature d'une convention de prêt à usage et d'une convention d'occupation du domaine public (CODP) avec la société SOGARIS, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, pour la mise à disposition anticipée ;
  - d'autoriser la société SOGARIS, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires et à effectuer tous diagnostics et sondages ;
  - d'autoriser la signature du bail à construction, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé, sur l'emprise municipale dès la réalisation des conditions suspensives ;
  - d'autoriser la signature d'un contrat de travaux accessoire pour la réalisation, par la société SOGARIS, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris de travaux imbriqués et indissociables pour le compte de la Ville, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé ;
  - d'imputer la dépense correspondant au marché de travaux accessoire et aux travaux en maîtrise d'ouvrage de la Ville sur le budget d'investissement des exercices 2023 et suivants ;
  - d'autoriser la signature, au titre des contrats susvisés, de tous actes et pièces, avenants et procès-verbaux, conventions et correspondances, élire domicile, substituer, déléguer, procéder à toutes formalités et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris